

| 項目 / 地域 | 堺市 (堺市開発行為等の手続に関する条例) |
|---------------|---|
| 適用範囲 | <p>1 この条例は、本市の区域内において行う開発行為等について適用する。ただし、都市計画法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為及び市長が特に認める開発行為等については、この限りでない。</p> <p>2 次に定める期間内における隣接又は接続をした2以上の開発行為等については、一の開発行為等としてこの条例を適用する。</p> |
| 開発行為等の事前手続き | <p>(判定)</p> <p>1 開発者は、規則で定める法令等(以下この項において「法令等」という。)の許認可に係る申請(届出を含む。)に先立ち、行おうとする開発行為等に適用されるこの条例の規定の有無及び法令等の許認可に係る要否等の判定(以下これらをこの条及び次条において「要否判定」という。)を市長に求めなければならない。規則で特に定める場合を除き、第3項の規定による判定書の発行後1年を経過する日までに当該要否判定に係る開発行為等に着手しないときも、また、同様とする。</p> <p>2 前項の場合において、開発者は、当該開発行為等に係る計画書その他規則で定める書類を市長に提出しなければならない。</p> <p>3 市長は、前項の規定による計画書等の提出があったときは、当該開発行為等を行う区域を調査の後その内容を審査し、その受付日から起算して7日(堺市の休日に関する条例(平成2年条例第20号)第2条第1項各号に規定する休日(第9条第3項において「市の休日」という。)を除く。)以内に開発者にその結果を通知しなければならない。</p> <p>4 市長は、計画書の記載内容及びその添付図書によっては要否判定ができないときは、開発者に対し、相当の期間を定めて当該計画書の補正を求めるものとする。この場合において、市長は、当該開発者が当該補正を求めた日から起算して30日以内に補正をしないときは、要否判定の手続を打ち切ることができる。</p> <p>(計画の公開)</p> <p>1 開発者は、前条第1項の規定により市長に要否判定を求めたときは、開発行為等を行おうとする土地における公衆の見やすい場所にその計画の概要を示す標識を設置しなければならない。</p> <p>2 周辺地域における環境に及ぼす影響が著しい次の各号に掲げる開発行為等を行おうとする者は、周辺の居住環境に十分配慮するとともに、それぞれ当該各号に定める者に対しその計画を公開しなければならない。ただし、市の行う開発行為等及び第1号の規定に該当する建築物の建築のうち規則で定めるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 中高層建築物等の建築 次に掲げる者</p> <p>ア 開発区域の境界線からの水平距離(以下この項において単に「水平距離」という。)が15mの範囲内の土地の所有者及び当該土地に存する建築物の全部又は一部を所有し、又は占有する者並びに水平距離が当該中高層建築物等の高さ(その高さが15m未満の場合は、15m)の範囲の土地に存する建築物に居住する者(以下この号及び第10条においてこれらを「近隣住民」という。)</p> <p>イ 水平距離が当該中高層建築物等の高さの3倍の範囲内の土地に存する建築物に居住する者で規則で定めるもの(近隣住民を除き、第10条において「周辺住民」という。)</p> <p>ウ 当該中高層建築物等を建築した場合において、テレビジョン放送の地上波電波の受信障害が予想される者</p> <p>(2) 規則で定める規模の集合建築物の建築 水平距離が当該集合建築物の高さの範囲の土地に存する建築物に居住する者</p> <p>(3) 前2号に掲げる開発行為等以外の開発行為等で規則で定めるもの 水平距離が30mの範囲の土地に存する建築物に居住する者並びに水平距離が15mの範囲内の土地の所有者及び当該土地に存する建築物の全部又は一部を所有し、又は占有する者</p> <p>3 前項の規定による公開は、信義誠実をもって行うものとし、その内容、方法及び期間は、同項各号ごとに規則で定める。</p> <p>(届出)</p> <p>1 開発者は、前条第2項の規定による公開の概要を規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。</p> <p>2 市長は、前項の規定による届出があったときは、規則で定めるところによりその内容を公開するものとする。</p> <p>3 第1項の規定による届出は、当該開発行為等に係る第8条に規定する覚書の締結、建築基準法第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項の規定に基づく確認の申請又は同法第18条第2項の規定による計画の通知前に行わなければならない。</p> |
| 公共施設、公益施設等の協議 | <p>1 開発者は、次に掲げる開発行為等を行おうとするときは、都市計画法第30条第1項の許可の申請、道路位置指定の申請、建築基準法第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項の規定に基づく確認の申請、同法第18条第2項の規定による計画の通知又は宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律191号。以下「盛土規制法」という。)第12条第1項の許可の申請に先立ち、市長その他規則で定める者と当該開発行為等により必要となる公共施設、公益施設その他規則で定める物の設置、整備及び管理について協議しなければならない。ただし、市が行う開発行為等及び規則で定める開発行為等については、この限りでない。</p> <p>(1) 開発区域の面積が500㎡以上の開発行為</p> <p>(2) 住宅以外(建築延べ面積が1,000㎡以上のものに限る。)の建築行為</p> <p>(3) 開発区域の面積が500㎡以上又は住戸等の戸数が10戸以上の集合建築物の建築行為</p> <p>(4) 道路位置指定を必要とする行為</p> <p>(5) 盛土規制法第10条第1項の宅地造成工事規制区域内における宅地造成で切土又は盛土をする部分の土地の面積が1,000㎡以上の造成行為</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる開発行為等に係る開発者は、前項の協議のうち道路、給排水施設及び宅地の安全に関する事項について協議しなければならない。ただし、市長が特に認める開発行為等については、この限りでない。</p> <p>(1) 2戸以上の住宅又は規則で定めるこれに類する開発行為等</p> <p>(2) 規則で定める狭あい道路等に接して行う住宅以外の開発行為等で開発区域の面積が300㎡以上のもの</p> |

| 項目 / 地域 | 堺 市 （堺市開発行為等の手続に関する条例） |
|--------------------|--|
| 公共施設、公益施設等の協議 | <p>3 前2項の規定による協議により設置又は整備が必要となった公共施設又は公益施設については、市長の定める基準により、開発者が自らの負担と責任においてこれらを行うものとする。</p> <p>4 開発者は、第1項又は第2項の規定により協議した開発行為等に係る計画を変更しようとするときは、改めて第1項の規定による協議をしなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。</p> <p>5 開発者は、第1項、第2項又は前項の規定により協議した開発行為等を中止し、又は廃止しようとするときは、その旨を市長に申し出なければならない。</p> <p>6 前項の場合において、市長は、当該開発行為等の周辺地域の環境保全上又は安全上特に必要があると認めるときは、当該開発者に対し必要最小限度の範囲における指示をすることができる。</p> |
| 工事完了の届出及び検査 | <p>1. 開発者は、建築基準法第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項の規定に基づく確認の申請若しくは同法第18条第2項の規定による計画の通知を行うまで、道路位置指定を受けるまで又は都市計画法第36条第2項の規定による工事完了の検査若しくは盛土規制法第17条第1項の規定による工事完了の検査を受けるまでに、前条の覚書に基づく工事（以下この条において「当該工事」という。）を完了しなければならない。ただし、協議の内容により当該工事を建築工事着工前に完了する必要がないとあらかじめ市長が認めたとき、又は当該工事を建築工事と切り離して行うことが著しく不適当と市長が認めたときは、この限りでない。</p> <p>2. 開発者は、当該工事を完了したときは、その日から起算して14日以内にその旨を規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。</p> <p>3. 市長は、前項の規定による届出があったときは、その日から起算して10日（市の休日を除く。）以内に当該工事について覚書に適合しているか否かの検査をしなければならない。</p> <p>4. 市長は、前項の検査の結果、当該工事が覚書に適合していると認めたときは、遅滞なく開発者にその旨を書面により通知しなければならない。</p> <p>5. 市長は、当該工事が覚書に適合していないと認めたときは、覚書に適合するよう開発者に是正を求めるものとする。</p> |
| 中高層建築物等に係るあっせん及び調停 | <p>（自主解決の原則）</p> <p>中高層建築物等を建築しようとする開発者（以下「中高層建築物等開発者」という。）並びにその近隣住民（以下これらを「当事者」という。）及び周辺住民は、当該中高層建築物等に係る建築紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。</p> <p>（あっせん）</p> <p>1 市長は、第6条第1項の規定による届出の完了後において、当事者の一方又は双方から中高層建築物等の建築に係る紛争の調整の申出があったときは、双方の主張を聴取し、紛争が自主的に解決されるようあっせんに努めるものとする。</p> <p>2 前項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事に着手する前に行わなければならない。</p> <p>3 市長は、あっせんに係る紛争について、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。</p> <p>（調停の申出）</p> <p>当事者は、市長のあっせんによっても、なお紛争の解決に至らないときは、当該紛争に係る調停を市長に申し出ることができる。</p> <p>（調停）</p> <p>1 市長は、調停の申出が当事者双方からなされたとき、又は当事者の一方からの申出について他の当事者が合意したときは、第15条に規定する堺市中高層建築物等紛争調停委員会に調停を付託するものとする。</p> <p>2 第11条第2項の規定は、前条の規定による調停の申出について準用する。</p> <p>3 市長は、調停のため必要があると認めるときは、中高層建築物等開発者に対し、期間を定めて建築工事の着手を延期し、又は建築工事を停止するよう勧告することができる。</p> <p>（あっせん及び調停の手続の非公開）</p> <p>あっせん及び調停の手続は、公開しない。</p> |
| 措 置 | <p>（勧告）</p> <p>1 市長は、第4条第1項、第6条第1項、第7条又は第9条の規定による手続等を行わない者、正当な理由がなく第27条第1項に規定する立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者及び同項に規定する報告又は資料の提出をしない者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。</p> <p>（命令）</p> <p>市長は、前条の規定による勧告を受けた者がこれに応じないときは、その者に対し、必要な措置を採るよう命ずることができる。</p> <p>（公表）</p> <p>1 市長は、前条の規定による命令を受けた者がこれに従わないときは、その者の氏名又は名称及び違反の事実を公表することができる。</p> <p>2 市長は、盛土規制法第20条第2項から第4項まで又は同法第23条第1項若しくは第2項の規定による命令をしたときは、その旨の標識をその宅地造成等（盛土規制法第10条第1項に規程するものをいう。）を行う土地の区域内における公衆の見やすい場所に設置するとともに、その旨を公表することができる。</p> <p>（弁明）</p> <p>1 市長は、前条第1項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ開発者にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。</p> |

| 項目 | 地域 | 堺 市 （堺市開発行為等の手続に関する条例） |
|---------|----|--|
| 措 置 | | 2 市長は、開発者が前項の規定により意見を述べたときは、前条第1項の規定による公表の際、当該意見も併せて公表しなければならない。 |
| 立入調査等 | | 1 市長及び市長の命令を受けた職員は、この条例の施行に必要な限度において、開発行為等を行おうとする土地及び建物に立入調査をし、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な助言若しくは指導をすることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめその居住者の承諾を得なければならない。 2 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。 |
| 標識の設置 | | 1 開発者は、都市計画法第29条第1項の許可を受けたときは、開発行為等を行おうとする土地における公衆の見やすい場所に規則で定める標識を設置しなければならない。 |
| 施行改正年月日 | | 平成15年10月 1日施行 平成19年11月30日施行 平成23年12月 1日（規則改正）令和5年5月26日施行 令和6年7月1日施行 |